

**Regels**



## INHOUDSOPGAVE REGELS

<b>1</b>	<b>Inleidende bepalingen</b>	<b>2</b>
	Artikel 1 Begripsbepalingen	2
	Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen	2
	Artikel 3 Toepassingsbereik	7
	Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen	7
<b>2</b>	<b>Functies en activiteiten</b>	<b>9</b>
	Artikel 5 Groen	9
	Artikel 6 Verkeer	10
	Artikel 7 Wonen	11
<b>3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>15</b>
	Artikel 8 Anti-dubbelregel	15
	Artikel 9 Algemene gebruiksregels	15
	Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	15
	Artikel 11 Overige regels	16
<b>4</b>	<b>Overgangsregels</b>	<b>18</b>
	Artikel 12 Overgangsrecht	18
	<b>Bijlage bij de regels</b>	<b>19</b>
	Bijlage 1 Lijst met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten	19



### Preambule

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Easternijtsjerk - Lou Sanen Fase 3 en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22b) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Noardeast-Fryslân. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk [22b] van het omgevingsplan van de gemeente Noardeast-Fryslân. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22b.' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22b' gelezen worden.

# 1 Inleidende bepalingen

## **Artikel 1 Begripsbepalingen**

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk, tenzij in Artikel 2 daarvan is afgeweken.

## **Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen**

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen:

### 2.1 TAM-omgevingsplan:

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Easternijtsjerk - Lou Sanen Fase 3, met identificatienummer NL.IMRO.1970.OpEnLouSanenF3-VA01 van de gemeente Noardeast-Fryslân;

### 2.2 omgevingsplan:

Het omgevingsplan van de gemeente Noardeast-Fryslân;

### 2.3 aan-huis-verbonden beroep:

het beroep van: accountant, administratieconsulent, advocaat, apotheker, architect, assurantiebemiddelaar, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huisarts, interieurarchitect, logopedist, makelaar in onroerend goed, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, organisatieadviseur, raadgevend ingenieur, registeraccountant, specialist, tandarts, tandartspecialist, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige, dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroep, dat, in combinatie met de woonfunctie als hoofdfunctie, kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw, aan-/uitbouwen en/of bijgebouw(en) dat is (die zijn) bestemd voor het wonen;

### 2.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

### 2.5 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen, met dien verstande dat wanneer een werkingsgebied 'overige zone – achtererfgebied' is aangegeven, dit werkingsgebied als achtererfgebied moet worden aangemerkt.

### 2.6 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

2.7 bebouwingsgebied:

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw of de bedrijfswoning, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw of de oorspronkelijke bedrijfswoning;

2.8 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

2.9 bestaand:

- a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezige bouwwerken, en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden: bestaand ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan;
- b. ten aanzien van het overige gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van dit plan;

2.10 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel, op meer dan 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw;

2.11 bijbehorend bouwwerk:

een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

2.12 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

2.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

2.14 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

2.15 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

2.16 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

#### 2.17 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

#### 2.18 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

#### 2.19 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

#### 2.20 hoofdgebouw:

gebouw, of bouwkundig en functioneel te onderscheiden gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor het verrichten van andere activiteiten dan bouwactiviteiten die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel zijn toegestaan en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegestane activiteiten het belangrijkste is;

#### 2.21 horecabedrijf:

een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

#### 2.22 internetdetailhandel:

detailhandel waarbij het te koop aanbieden van goederen plaatsvindt via het internet en de levering alleen geschiedt per post of koeriersdiensten;

#### 2.23 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

#### 2.24 kap:

een dakafdekking onder een hoek van meer dan 5° met het horizontale vlak;

#### 2.25 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

de in bijlage 1 genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

#### 2.26 kunstobject:

voortbrengsel van de beeldende kunsten;

#### 2.27 landschappelijke waarden:

waarden in verband met de verschijningsvorm van een gebied en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen in dat gebied;

#### 2.28 logies en ontbijt/B&B/Bêd en brochje

Een kleinschalige verblijfsvoorziening zonder keuken, die een ondergeschikt deel uitmaakt van een woning of is gevestigd in een bijgebouw, voor uitsluitend logies en ontbijt tegen betaling, die wordt gerund door de eigenaar en hoofdbewoner van het perceel.

#### 2.29 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-/medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en opvang, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

#### 2.30 nutsgebouw:

een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen en telefooncellen;

#### 2.31 nutsvoorziening:

een voorziening ten behoeve van milieuvoorzieningen, de telecommunicatie, de waterhuishouding, natuurbeheer en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval wordt verstaan bergbezinkbassins, centrale voorzieningen voor de afvalinzameling en zendmasten;

#### 2.32 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand;

#### 2.33 pand:

een (hoofd)gebouw of een deel van een (hoofd)gebouw op een zodanige wijze gebouwd, dat er sprake is van visueel zelfstandige bebouwing, tot uitdrukking komend in de parcellering, goothoogte, dakvorm en/of gevelindeling;

#### 2.34 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil;
- d. in het geval de hoogte van het terrein op een perceel grote verschillen vertoont: de door burgemeester en wethouders bepaalde hoogte;

#### 2.35 perceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

#### 2.36 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

#### 2.37 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

#### 2.38 recreatiewoning

Een gebouw of een complex van ruimten in een gebouw dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

#### 2.39 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

#### 2.40 speelvoorziening:

een voorziening waar gelegenheid wordt geboden om te kunnen spelen, zoals een speeltuin of speelweide, een trapveld of een speelkooi of een daarmee vergelijkbare voorziening;

#### 2.41 stacaravan:

een caravan die gedurende langere tijd op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en die door zijn plaatsing als (niet omgevingsvergunningplichtig) bouwwerk is aan te merken;

#### 2.42 vakantieappartement

Een vakantieappartement wordt omschreven als een verblijfseenheid die een gedeelte van een gebouw uitmaakt, in welke eenheid tenminste aanwezig zijn: zitplaatsen, slaapplaatsen, wasgelegenheid, kook -, en drinkgerei en een toilet. Dit type appartement wordt verhuurd zonder hotel-dienstverlening en is bedoeld voor recreatief nachtverblijfverhuur overwegend gedurende perioden korter dan twee maanden;

#### 2.43 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meer dan één zijde grenst aan een weg, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

#### 2.44 voorgevelrooilijn:

- a. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande

bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;

- b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
  1. bij een wegbreedte van ten minste 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg;
  2. bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg;

#### 2.45 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

#### 2.46 woonhuis:

een gebouw dat één woning omvat, dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

#### 2.47 zijerfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit op een afstand van 3 meter evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, daaronder niet het achtererf begrepen.

### **Artikel 3 Toepassingsbereik**

- a. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
- b. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
- c. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Easternijtsjerk - Lou Sanen Fase 3, waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1970.OpEnLouSanenF3-VA01 zoals vastgelegd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### **Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen**

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in m, m<sup>2</sup> of m<sup>3</sup> zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in 4.1 tot en met 4.3.

#### 4.1 de afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens:

tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend gebouw, waar die afstand het kortst is;

4.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

4.3 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

## 2 Functies en activiteiten

### Artikel 5 Groen

#### 5.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Groen'.

#### 5.2 Functieomschrijving

De als 'Groen' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bosschages, bebossing en beplanting;
- c. voet- en fietspaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. opritten;
- f. speelvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. waterlopen en waterpartijen;

met daarbij behorende voorzieningen en werken zoals:

- i. overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder kunstobjecten.

#### 5.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

##### 5.3.1 Gebouwen en overkappingen

Er mogen geen gebouwen of overkappingen worden gebouwd.

##### 5.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,60 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

## **Artikel 6 Verkeer**

### 6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Verkeer'.

### 6.2 Functieomschrijving

De als 'Verkeer' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. wegen en (woon)straten;
- b. paden;
- c. parkeervoorzieningen en overige verharding;
- d. groenvoorzieningen, bermstroken en beplanting;

met daaraan ondergeschikte functies:

- c. speelvoorzieningen;

met daarbij behorende voorzieningen en werken zoals:

- d. nutsvoorzieningen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

### 6.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

#### 6.3.1 Gebouwen en overkappingen

Er mogen geen gebouwen of overkappingen worden gebouwd.

#### 6.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

## Artikel 7 Wonen

### 7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Wonen'.

### 7.2 Functieomschrijving

De als 'Wonen' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- e. wonen in woonhuizen;
- f. een aan-huis-verbonden beroep;

met daaraan ondergeschikte functies:

- f. kleinschalige duurzame energieopwekking;

met daarbij behorende voorzieningen en werken zoals:

- g. nutsvoorzieningen
- h. tuinen en erven;
- i. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

### 7.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

#### 7.3.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn', moet de voorgevel van het hoofdgebouw in, of ten hoogste 1 m achter, de gevellijn worden gebouwd;
- d. het aantal te bouwen hoofdgebouwen mag per bouwvlak niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal bedragen;
- e. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen te bouwen hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3,00 m te bedragen;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen;
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' dient een hoofdgebouw te zijn voorzien van een kap waarvan de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° bedraagt.

#### 7.3.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd, zoals aangeduid als 'overige zone – achtererfgebied';
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan:
  - 1. 50% van het bebouwingsgebied, indien het bebouwingsgebied kleiner of gelijk is dan 100 m<sup>2</sup>;

2. 50 m<sup>2</sup> vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m<sup>2</sup>, indien het bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk is aan 300 m<sup>2</sup>;
  3. 90 m<sup>2</sup> vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m<sup>2</sup>, indien het bebouwingsgebied groter is dan 300 m<sup>2</sup> tot een maximum van 150 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 3 m bedragen;
  - d. de bouwhoogte van een bijbehorende bouwwerk mag niet meer bedragen dan:
    1. 6,5 m, indien in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, en;
    2. de bouwhoogte van een punt in een denkbeeldige lijn van 45°, getrokken vanuit een punt op 3 m bouwhoogte op de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat geen deel van de kap zich buiten deze denkbeeldige lijn mag bevinden; en
    3. de bouwhoogte van het hoofdgebouw minus minimaal 1 m.

#### 7.3.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen in het achtererfgebied ten hoogste 2 m mag bedragen;
- b. er zullen geen bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken en reclamemasten worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van de andere overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag ten hoogste 5 m bedragen.

#### 7.4 Vergunningplicht voor afwijken van de beoordelingsregels bouwactiviteiten

##### 7.4.1 Aanwijzing vergunningplichtige activiteiten

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning en in afwijking van:

- a. het gestelde in 7.3.1 onder b. een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak te bouwen;
- b. het gestelde in 7.3.1 onder c. de voorgevel achter de gevellijn te bouwen.

##### 7.4.2 Beoordelingsregels

- a. Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 7.4.1 wordt verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. De omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 7.4.1 onder b. kan worden verleend indien de voorgevel tot ten hoogste 2,00 m achter de gevellijn wordt gebouwd

### 7.5 Specifieke functieregels

Het is verboden om:

- a. woonhuizen te gebruiken in combinatie met bedrijfsdoeleinden, anders dan genoemd in artikel 7.2 onder b.
- b. een woonhuis, inclusief bijbehorende bouwwerken, te gebruiken voor mantelzorg;
- c. vrijstaande bijbehorende bouwwerken te gebruiken voor bewoning;
- d. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- e. gronden en bouwwerken te gebruiken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- f. een opstelling voor zonne-energie binnen het bouwperceel te gebruiken, zonder dat het op te stellen vermogen is afgestemd op het eigen energieverbruik op het perceel.

### 7.6 Vergunningplicht voor afwijken van de specifieke functieregels

#### 7.6.1 Aanwijzing vergunningplichtige activiteiten

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning en in afwijking van:

- a. het gestelde in 7.5 onder a. een gebouwen te gebruiken ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, die zijn genoemd in Bijlage 1;
- b. het gestelde in 7.5 onder b. een woonhuis, inclusief bijbehorende bouwwerken, mantelzorg toe te staan;
- c. het gestelde in 7.5 onder e. logies en ontbijt/B&B/Bêd en brochje toe te staan;
- d. het gestelde in 7.5 onder e. een vakantieappartement of recreatiewoning toe te staan.

#### 7.6.2 Beoordelingsregels

- a. Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 7.6.1 wordt verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. De omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 7.6.1 onder a. kan worden verleend indien:
  1. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing binnen het bouwperceel, met dien verstande dat de beroepsvloeroppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke uitstraling van de woning;
  3. het niet gaat om vormen van detailhandel en/of horeca;
  4. het parkeren op eigen erf plaatsvindt. Indien dit niet mogelijk is, mag de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de voorgenomen activiteit niet onevenredig toenemen;
  5. de verkeersdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt;
  6. geen bedrijfsmatige opslag in de open lucht plaatsvindt;
- c. De omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 7.6.1 onder b. kan worden verleend indien:
  1. de bewoning van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van mantelzorg voor personen;
  2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;

3. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte per bouwperceel niet meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>;
  4. de inrichting van het vrijstaand bijgebouw ten behoeve van de bewoning ongedaan wordt gemaakt na beëindiging van de mantelzorg.
- d. De omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 7.6.1 onder c. kan worden verleend indien:
1. logies en ontbijt/B&B/Bêd en brochje wordt gerund door de eigenaar en hoofdbewoner van het perceel;
  2. er maximaal zes slaapplekken in maximaal drie slaapkamers worden aangeboden;
  3. de gebruiksoppervlakte maximaal 35% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning bedraagt, maar de gebruiksoppervlakte van het logiesgedeelte bedraagt niet meer dan 70 m<sup>2</sup>.
  4. het logiesgedeelte is gelegen in het hoofdgebouw, aan- of uitbouw of bijgebouw;
  5. in het logiesgedeelte geen keuken aanwezig is;
  6. het logiesgedeelte in de woning voldoet aan de bouwtechnische eisen die gelden voor de woning, waardoor het logiesgedeelte na beëindiging als onderdeel van de woning kan worden gebruikt;
  7. er parkeergelegenheid voor de gasten is op eigen terrein.
- e. De omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 7.6.1 onder d. kan worden verleend indien:
1. het medegebruik gebeurt in een woning van de eigenaar en hoofdbewoner van het perceel;
  2. er maximaal zes slaapplekken in maximaal drie slaapkamers worden aangeboden;
  3. de gebruiksoppervlakte maximaal 35% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning bedraagt, maar de gebruiksoppervlakte van het logiesgedeelte bedraagt niet meer dan 70 m<sup>2</sup>.
  4. het logiesgedeelte is gelegen in het hoofdgebouw;
  5. het vakantieappartement/recreatiewoning ondergeschikt blijft aan de hoofdfunctie;
  6. het logiesgedeelte in de woning voldoet aan de bouwtechnische eisen die gelden voor de woning, waardoor het logiesgedeelte na beëindiging als onderdeel van de woning kan worden gebruikt;
  7. er parkeergelegenheid voor de gasten is op eigen terrein;
  8. bij een combinatie van het verlenen van een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 7.6.1 onder c. geldt dat gebruiksoppervlakte van de combinatie maximaal 35% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning bedraagt en niet meer dan 70 m<sup>2</sup>.

## 3 Algemene regels

### Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### Artikel 9 Algemene gebruiksregels

#### 9.1 Strijdig gebruik

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toegedeelde functies en activiteiten.

Tot een gebruik, strijdig met dit plan, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve voorzieningen, met uitzondering van kleinschalige logiesverstrekking;
- e. het gebruik van een woning voor meer dan één huishouden;
- f. het gebruik van gronden voor de plaatsing van zonnecollectoren anders dan op bouwwerken en op achtererven;
- g. het gebruiken van gronden en bouwwerken voor vergisting, mono-mestvergisting en/of covergisting.

### Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

#### 10.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning af te wijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de regels in die zin dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de regels in die zin dat gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, openbaar vervoer, bediening van kunstwerken, sanitaire voorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
  1. de oppervlakte per gebouwtje ten hoogste 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  2. de bouwhoogte van een gebouwtje ten hoogste 3 m mag bedragen;
- d. de regels, ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot

- tot ten hoogste 10,00 m, waarbij de hoogte van reclamemasten ten hoogste 6,00 m zal bedragen;
- e. de regels, ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 40 m;
  - f. de regels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen in die zin dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:
    - 1. de maximale oppervlakte van de plaatselijke verhoging ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak mag bedragen;
    - 2. de vergroting ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
  - g. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw- c.q. functiegrenzen in die zin dat de grenzen naar de buitenzijde worden overschreden door:
    - 1. trappen, trappenhuizen en galerijen;
    - 2. entreeportalen, luifels, veranda's en balkons;
    - 3. overstekende daken;
- mits de bouwrens met niet meer dan 1,5 m overschrijdend;
- h. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de bouwrens met niet meer dan 1 m overschrijdend.

## 10.2 Beoordelingsregels

De in lid 10.1 genoemde omgevingsvergunningen worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de milieusituatie;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
- e. de landschappelijke waarden;
- f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **Artikel 11 Overige regels**

### 11.1 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit plan.

### 11.2 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

### 11.3 Regels over het uiterlijk van bouwwerken

- a. Een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk, wordt alleen verleend indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan niet in strijd is met de reguliere omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de ruimtelijke uitgangspunten omgevingskwaliteit, zoals opgenomen op pagina 4 en 5 van het document uitgangspunten omgevingskwaliteit Lou Sânen fase 3 V1.4 (bijlage 1 bij de motivering bij dit TAM-omgevingsplan);
- b. Bij de beoordeling van een aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in lid a. wordt de Adviescommissie Omgevingskwaliteit om advies gevraagd.
- c. Bij de advisering over de aanvraag als bedoeld in lid b. en bij de interpretatie van de beoordelingsregels als bedoeld in lid a. betreft de Adviescommissie Omgevingskwaliteit de regels over het uiterlijk van bouwwerken zoals opgenomen op pagina 4 en 5 van het document uitgangspunten omgevingskwaliteit Lou Sânen fase 3 V1.4 (bijlage 1 bij de motivering bij dit TAM-omgevingsplan);
- d. De omgevingsvergunning wordt ook verleend indien niet voldaan wordt aan lid a. en Burgemeester en Wethouders van oordeel zijn dat de omgevingsvergunning toch moet worden verleend.

### 11.4 Van toepassing verklaring

De regels en bijbehorende bijlagen van:

Het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan kleine windmolens gemeente Noardeast-Fryslân - Partiële herziening" (NL.IMRO.1970.BpKleinewindmolens-VA01), zoals dat is vastgesteld op 27 januari 2022;

zijn onverminderd van toepassing op dit plan.

## 4 Overgangsregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 12.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a met maximaal 10%.
- c. Lid 12.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de wijziging van het omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.1 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.1 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het besluit voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 12.1 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## Bijlage bij de regels

### Bijlage 1

### Lijst met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

#### **Kledingmakerij, zoals:**

(maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf  
Woningstoffeerderij

#### **Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:**

schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf

#### **Reparatiebedrijfjes, zoals:**

schoen-/lederwarenreparatiebedrijf  
uurwerkreparatiebedrijf  
goud- en zilverwerkreparatiebedrijf  
reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen  
reparatie van muziekinstrumenten  
In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd.

#### **Advies- en ontwerpbureaus, zoals:**

reclame ontwerp  
grafisch ontwerp  
architect

#### **(Zakelijke) dienstverlening, zoals:**

ICT bedrijven  
webwinkels waar de verkoop van goederen uitsluitend plaatsvindt via internet

#### **Overige dienstverlening, zoals:**

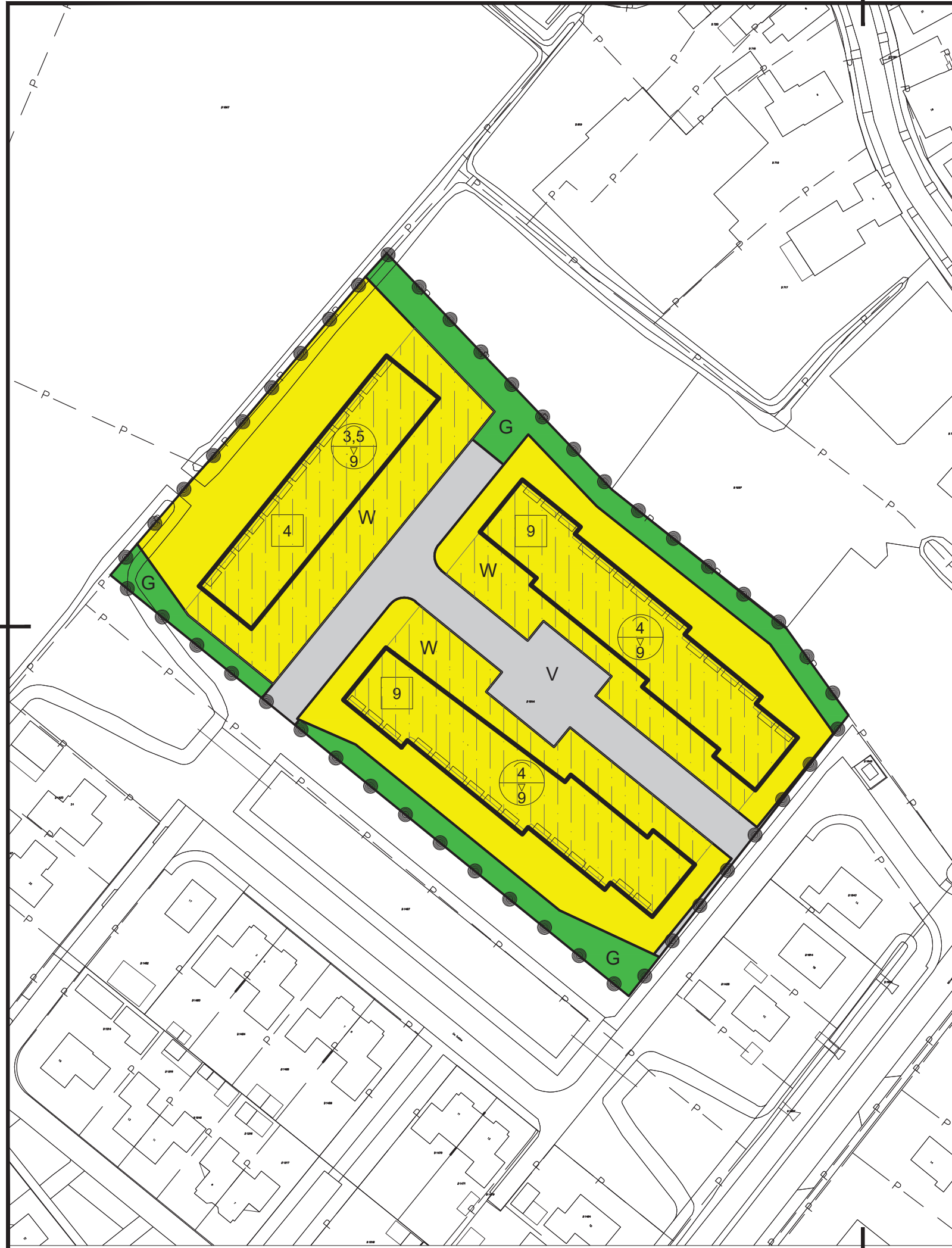
kappersbedrijf  
schoonheidssalon  
pedicure

#### **Onderwijs, zoals:**










autorijschool  
onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium

#### **Detailhandel:**

productiegebonden detailhandel



**Werkingsgebieden**

-  Hoofdstuk 22b Easternijtsjerk - Lou Sanen Fase 3
-  G Groen
-  V Verkeer
-  W Wonen
-  bouwvlak
-  9 maximum aantal wooneenheden
-  3,5 / 9 maximum goothoogte (m)  
maximum bouwhoogte (m)
-  gevellijn
-  overige zone - achtererfgebied



Ruimtelijke planvorming

Gemeente:  
**Noardeast-Fryslân**

Plannaam:  
**Hoodstuk 22b  
Easternijtsjerk - Lou Sanen Fase 3**

Plantype:  
**TAM-Omgevingsplan**

Interra BV  
oer de feart 163  
8502 cv joure  
tel: (0513) 412418  
info@interra.nl  
www.interra.nl



getekend: EV		IDN: NL.IMRO.1970.OpEnLouSanenF3-VA01	status: Vastgesteld	
projectnr: 24-141	besteknr: -	schaal: 1:1000	formaat: A3	tekeningnr: 24-141-1
datum: 18 september 2025				